

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 1077**

3 Σεπτεμβρίου 1993

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 1022 (1)

Κήρυξη αναγκαστικής απαλ/σης για τη δημιουργία οδού προσπέλασης του κλάδου (Κ.143.9-Τ145) περιοχής Δρασίου Κοινότητας Βρυσών Ν. Λασιθίου του έργου: «Εγγειοβελτικά έργα από γεωτρήσεις Λακωνίων - Α' Φάση.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3200/55 «περί διοικητικής αποκεντρώσεως» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.Δ. 532/70 «περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί διοικητικής αποκεντρώσεως».
2. Τις διατάξεις του Ν.Δ. 797/71 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Β.Δ. 139/71 «περί της αρμοδιότητας των Νομαρχών προς κήρυξη αναγκαστικών τινων απαλλοτριώσεων».
3. Τις διατάξεις του άρθρ. 33 του Ν.Δ. 3881/1958 «περί έργων εγγείων βελτιώσεων».
4. Το έγγραφο του τμήματος εγγείων βελτιώσεων Νομαρχίας Λασιθίου αριθμ. 2311/19.7.1993 που μας προτείνει την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, αποφασίζουμε:

Κηρύσσουμε την αναγκαστική απαλλοτρίωση για λόγους δημόσιας ωφέλειας και ειδικότερα για τη δημιουργία οδού προσπέλασης του κλάδου (Κ143.9-Τ145) περιοχής Δρασίου Κοινότητας Βρυσών του έργου «Εγγειοβελτικά έργα από γεωτρήσεις Λακωνίων - Α' Φάση», έκτασης συνολικού εμβαδού 197,28 Μ2 όπως η έκταση τούτη απεικονίζεται στο κτηματολογικό διάγραμμα και τον αντίστοιχο κτηματολογικό πίνακα που έχουν θεωρηθεί στις 12.7.93 από τον Ιωάννη Πεδιαδίτη Προϊστάμενο της Δ/νουσας υπηρεσίας.

Η απαλλοτρίωση κηρύσσεται υπέρ του Δημοσίου και με δαπάνη του, που θα αντιμετωπιστεί από τις πιστώσεις του έργου με Κ.Α. 8681600 της ΣΑΕ 081.

Η δαπάνη αποζημιώσεως ανέρχεται βάσει του πίνακα προεκτιμήσεως στο ποσό των 394.560 δρχ. Επί της απαλλοτριουμένης εκτάσεως δικαιώματα κυριότητας διεκδικούν οι: Καφετζάκη Ελευθερία Χα Ματθαίου, Τσιμιακάκης Εμμαν. του Γεωργίου κ.λπ.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άγ. Νικόλαος, 11 Αυγούστου 1993

Ο Νομάρχης
Κ. ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 84071/5910 (2)

Καθορισμός προδιαγραφών εκπόνησης σχεδίου άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης (ΣΑΠΟ) παραθεριστικής κατοικίας μέσα σε ΖΟΕ.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 42 του Ν. 1337/83, «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη κ.λπ» (Α' 33) όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 43 του Ν. 2145/93 (Α' 88).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1 (εδ. ιδ) του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).
3. Την Υ 1958/1992 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυ-

πουργούς Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Χρήστο Κατσιγιάννη και Γεώργιο Βουλγαράκη» (Β' 744).

4. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/92 (Α' 154) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

1. Καθορίζονται προδιαγραφές εκπόνησης σχεδίου άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης (ΣΑΠΟ) παραθεριστικής κατοικίας μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), που προβλέπεται από τις διατάξεις του από 27.8.93 (Δ' 1018) Π.Δ/τος, ως εξής:

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΜΕΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ
(Σ.Α.Π.Ο.)
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕΣΑ ΣΕ ΖΟΕ

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΜΕΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ (ΣΑΠΟ)
ΠΑΡΑΘ. ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕΣΑ ΣΕ Ζ.Ο.Ε.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Στόχοι - Αρχές

Το Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ) αφορά αποκλειστικά τις πυκνοδομημένες περιοχές Β κατοικίας όπως αυτές ορίζονται στην παρ. 4 του Αρ. 1 του νέου Π.Δ/τος με τίτλο «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις».

Στόχος των προδιαγραφών είναι να επιτευχθεί μια οικονομία δυνάμεων στο μελετητικό στάδιο που σημαίνει μείωση του απαιτούμενου χρόνου εκπόνησης της μελέτης χωρίς όμως να υπάρξει υποβάθμιση της ίδιας της μελετητικής διαδικασίας σε σχέση με την παραδοσιακή μορφή πολεοδομικών μελετών.

Με αυτή την έννοια γίνονται περιορισμοί σε σχέση με τις προδιαγραφές (τόσο στην ανάλυση όσο και στην πρόταση) αλλά οι περιορισμοί αυτοί αφορούν την παρουσίαση και μόνον των στοιχείων και όχι την *ουσία* της τεκμηρίωσης των προτάσεων.

Για τον ίδιο λόγο καθιερώνεται μεγαλύτερη ευελιξία όσον αφορά τη μορφή των χαρτών, πινάκων, κ.λπ και αφήνεται στην κρίση του μελετητή με σύμφωνη γνώμη της Διευθύνουσας Υπηρεσίας η επιλογή αυτή.

2. Περιεχόμενο ΣΑΠΟ

Το ΣΑΠΟ περιλαμβάνει το Πολεοδομικό Σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Τα παραπάνω τεκμηριώνονται με τα στοιχεία ανάλυσης και τη συμμετοχική διαδικασία επιλογής εναλλακτικών λύσεων στο στάδιο εκπόνησης του Πολεοδομικού Σχεδίου.

Α. ΑΝΑΛΥΣΗ

Η φάση αυτή περιλαμβάνει 2 βασικά κεφάλαια:

Α.1. Αναγνώριση υφισταμένης κατάστασης

Α.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς και δυνατότητα συμμετοχής της ιδιοκτησίας (στη δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων)

Β. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Η φάση αυτή περιλαμβάνει 2 στάδια:

Β.1. Γενική διάγνωση - προμελέτη

Β.2. Σχέδιο Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (οριστικές προτάσεις).

Α. ΑΝΑΛΥΣΗ

Α.1. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το κεφάλαιο αυτό περιλαμβάνει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία από τους εξής χάρτες των προδιαγραφών ΠΜΕ Β' κατοικίας.

– Α1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

– Α2 ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

– Από το χάρτη Α3 το μέρος που αφορά το ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ και

Η παρουσίαση των παραπάνω στοιχείων γίνεται:

1. Σε ένα συμπτυγμένο χάρτη κλίμακας 1:1000 ή 1:2000, που ονομάζεται ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ Ι και περιλαμβάνει τα στοιχεία των παραπάνω χαρτών που μπορούν να συμπτυχθούν σε ένα χάρτη χωρίς να είναι υπερβολικά φορτωμένος και δυσανάγνωστος.

2. Σε ένα δεύτερο χάρτη κλίμακας 1:5000 (ή κλίμακας 1:2000 που προκύπτει από μεγέθυνση του πρώτου όταν πρόκειται για μικρές περιοχές) και ονομάζεται ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΙΙ.

Στο χάρτη αυτό απεικονίζονται τα στοιχεία εκείνα τα οποία:

1. Θα φόρτιζαν υπερβολικά τον πρώτο χάρτη με αποτέλεσμα να γίνει δυσανάγνωστος.

2. Η πληροφοριακή ακρίβεια δεν απαιτεί αναλυτική κλίμακα παρουσίασης (πχ. δίκτυα)

3. Μελετώνται καλύτερα στην κλίμακα 1:5000 (π.χ. κλίσεις εδάφους)

4. Αφορούν το ευρύτερο περιβάλλον και έχουν αντανάκλαση στην περιοχή μελέτης (π.χ. εντός ορίου οικισμού και ευρύτερη περιοχή ΖΟΕ)

Είναι πιθανό να απαιτηθεί ενημέρωση των υποβάθρων κλίμακας 1:5000 της ΓΥΣ, που θα γίνει από το μελετητή με προσέγγιση βάσει αεροφωτογραφιών ή άλλων στοιχείων, στην περίπτωση που δεν υπάρχουν πρόσφατα διαγράμματα ΓΥΣ. Ο χάρτης αυτός μπορεί να έχει διαγραμματικό ύφος δηλαδή τα στοιχεία να σημειώνονται ενδεικτικά π.χ. με βέλη, κύκλους κ.λπ και όχι με ακρίβεια αποτύπωσης. Τέλος μπορεί να συνοδεύεται από σχέδιο ή σχέδια τομής στην ίδια κλίμακα με σκοπό την ανάδειξη των φυσικών δεδομένων (κλίσεις, ρέμματα, χαρακτηριστικά ακτών κ.λπ) ή/ και εποπτικές φωτογραφίες από τη θάλασσα.

3. Τέλος κατά την κρίση του μελετητή και της Δ/νουσας Υπηρεσίας την παρουσίαση μπορούν να συνοδεύουν σκίτσα, προοπτικά ή φωτογραφίες αξιολόγων εντοπισμένων σημείων ή από θέσεις θέας, φυγών κ.λπ και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία συμπληρώνουν την εικόνα των χαρακτηριστικών της περιοχής και κυρίως της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος, και κρίνεται ότι απεικονίζεται καλύτερα με αυτή τη μέθοδο και όχι σαν στοιχεία του χάρτου (π.χ. ποιότητα οικοδομών)

Στην περίπτωση που η χαρτογραφική απεικόνιση στοιχείων (π.χ. ποιότητα οικοδομών) αντικαθίσταται με φωτογραφική απεικόνιση, γίνεται αρκετά πλήρης κάλυψη και όχι ενδεικτική, και σημειώνονται πάνω στο χάρτη ΑΙΙ τα σημεία λήψης των φωτογραφιών, σκίτσων κ.λπ.

Συνοπτική έκθεση συμπληρώνει την παραπάνω ανάλυση στην οποία δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη μελέτη της παραλιακής ζώνης ως προς την ποιότητα του περιβάλλοντος (ακτή και θάλασσα) καθώς και τη δυναμικότητα εξυπηρέτησης της σε σχέση με την περιοχή έλξης (μόνιμοι

κάτοικοι, παραθεριστές και ημερήσιοι λουόμενοι)

Α2. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ - ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (στη δημιουργία κοινοχρήστων και Κοινωφελών χώρων)

2. Το δεύτερο κεφάλαιο περιλαμβάνει το μέρος που αφορά το ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ από το χάρτη Α.3.1 και τροποποιημένο τον πίνακα Α.3 των προδιαγραφών Β' κατοικίας και αποσκοπεί:

1. στη διερεύνηση των δυνατοτήτων συνεισφοράς της ιδιοκτησίας στην εφαρμογή του μελλοντικού σχεδίου βάσει των ισχυουσών διατάξεων (προκύπτουσες εισφορές).

2. στην κατά το δυνατόν αποσαφήνηση των κτηματογραφικών δεδομένων κατά τη χρονική περίοδο σύνταξης της μελέτης.

Ο χάρτης που ονομάζεται Α2 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ, ΚΑΤ' ΑΡΧΗΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΓΗΣ, συντάσσεται σε υπόβαθρο 1:1000.

Βασικά στοιχεία του χάρτη είναι:

– Οι υφιστάμενοι κοινόχρηστοι χώροι και ο υπολογισμός του εμβαδού τους.

– Η απεικόνιση των κατηγοριών μεγέθους ιδιοκτησίας (Α:0-250 τ.μ., Β:250-500 τ.μ., Γ: 500-1000 τ.μ. Δ: 1000-4000 τ.μ. Ε:4000 και άνω) και ο υπολογισμός του συνολικού εμβαδού κάθε κατηγορίας.

Η αναγραφή του φορέα ιδιοκτησίας (ιδιωτική, συνεταιριστική, εποικιστική, δημόσια, δημοτική/κοινοτική, μοναστηριακή/εκκλησιαστική, κ.λπ)

Η τυχόν καθορισμένη γραμμή αιγιαλού ή σε διαφορετική περίπτωση η γραμμή ακτής (δηλαδή η διαχωριστική γραμμή ξηράς - θάλασσας όπως ορίζεται στο αρ. 23 παρ. 2 του Ν. 1337/83.

Η αναγραφή της προκύπτουσας έκτασης, εισφοράς γης από τον πίνακα Α2 (στήλη 5 του πίνακα) κατά μεγάλο οικοδομικό τετράγωνο (Μ.Ο.Τ) όπως αυτό ορίζεται στο κεφάλαιο Β1.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ:

Δεδομένου ότι με το ΣΑΠΟ συντάσσονται τμηματικά οι Πράξεις Εφαρμογής, δηλαδή υπάρχει περιορισμένη δυνατότητα μετακινήσεων ιδιοκτησιών, στο κεφάλαιο αυτό ακολουθείται η εξής μεθοδολογία:

Ο χάρτης Α2 συντάσσεται κατ' αρχήν ως προς τα 6 πρώτα στοιχεία του χάρτη Α3 (σελ. 9) των προδιαγραφών ΠΜΠΚ και επ' αυτών ο μελετητής μπορεί να κάνει τους υπολογισμούς που προβλέπονται στον πίνακα Α3 των προδιαγραφών ΠΚ. ώστε να εκτιμήσει αφ' ενός τα συνολικά προκύπτοντα μεγέθη εισφορών και αφ' ετέρου τις υποπεριοχές εκείνες οι οποίες (λόγω μεγέθους ιδιοκτησιών) μπορούν να προσφέρουν εισφορές γης μεγαλύτερες από αυτές που καλύπτουν μόνο τη διάνοιξη του οδικού δικτύου της τάξης 20%).

Για διευκόλυνση των υπολογισμών σημειώνουμε ότι κατά κατηγορία μεγεθών μπορεί να τηρηθούν τα εξής ποσοστά:

Κατ. Α 10%

κατ. Β 12,5%

Κατ. Γ 16%

Κατ. Δ 26,5%

Κατ. Ε 31% αν πρόκειται για οικόπεδα μέχρι 8 στρ. και ως 33% αν πρόκειται για μεγαλύτερα.

Τα παραπάνω στοιχεία είναι σκόπιμο να συνεκτιμηθούν στη σύνταξη του επόμενου ΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ κυρίως ως προς τη χωροθέτηση των βασικών κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και τη διάκριση των μεγάλων ΟΤ. ώστε να μην υπάρχουν Μ.Ο.Τ. με υπερβολικά αρνητικό ισοζύγιο γης και άλλα με περίσσευμα εισφορών.

Στη συνέχεια, και αφού ολοκληρωθεί η κυκλοφοριακή μελέτη που θα οριστικοποιήσει τα μεγάλα ΟΤ. συντάσσεται κατά Μ.Ο.Τ. ο πίνακας Α2 (ΚΑΤ' ΑΡΧΗΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΓΗΣ ΚΑΤΑ Μ.Ο.Τ.) και σημειώνεται το στοιχείο 5 του πίνακα πάνω στο χάρτη.

Προς αποφυγή περιττής εργασίας το τελευταίο αυτό στάδιο υπολογισμών μπορεί να γίνει όταν ολοκληρωθεί η επιλογή από τα τυχόν εναλλακτικά σενάρια δομικής οργάνωσης αν αυτά στηρίζονται σε διαφορετικές προτάσεις κυκλοφοριακής οργάνωσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ Α.2 ΚΑΤ' ΑΡΧΗΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΓΗΣ ΚΑΤΑ ΜΟΤ.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ									Μ.Ο.Τ.1					Μ.Ο.Τ.2				
Συνολική επιφάνεια περιοχής μελέτης στρ.	Συνολική έκταση υπαρχόντων κοιν. χώρων στρ.	Συνολικός αριθμός ιδιοκτησιών	Εισφορά γης προκύπτουσα από ιδιοκτησίες Κατηγορίας Α΄	Εισφορά γης προκύπτουσα από ιδιοκτησίες Κατηγορίας Β΄	Εισφορά γης προκύπτουσα από ιδιοκτησίες Κατηγορίας Γ΄	Εισφορά γης προκύπτουσα από ιδιοκτησίες Κατηγορίας Δ΄	Εισφορά γης προκύπτουσα από ιδιοκτησίες Κατηγορίας Ε΄	Συνολική έκταση εισφορών γης στρ.	Επιφάνεια Μ.Ο.Τ. στρ.	Υπάρχοντα κοινόχρηστα ΜΟΤ	Αριθμός ιδιοκτησιών	Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκτησίας τμ.	Εισφορά γης στρ.					
Σ1	Σ2	Σ3	I	II	III	IV	V	Σ5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

Β) ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Β1) ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΓΝΩΣΗ - ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ

Το μέρος αυτό περιλαμβάνει τα στοιχεία των χαρτών Α4 ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΓΝΩΣΗ και Π1 ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ των προδιαγραφών Β΄ κατοικίας που απεικονίζονται σε έναν ενιαίο χάρτη κλίμακας 1:5000, 1:2000 ή 1:1000 ανάλογα με το μέγεθος της περιοχής και ανάλογα με το εύρος των προτεινομένων ρυθμίσεων.

Ο χάρτης αυτός ονομάζεται ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ - ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ και εκπονείται στην ίδια κλίμακα με τον χάρτη ΑΙΙ ούτως ώστε να διαβάζονται συγχρόνως και να μπορούν να παραληφθούν τα στοιχεία της διάγνωσης που έχουν απεικονισθεί στο χάρτη ΑΙΙ. Δεν παραλείπονται όμως οι οποιεσδήποτε θεσμοθετημένες ή προς θεσμοθέτηση ρυθμίσεις που ισχύουν στην περιοχή μελέτης και την ευρύτερη περιοχή (π.χ. όρια οικισμών, όροι δόμησης ΖΟΕ, δασικά κ.λπ).

Σκοπός του σχεδίου αυτού και της συνοδευτικής έκθεσης είναι:

α) να εξειδικευτούν οι προτάσεις του ΣΧΑΠ ως προς τα προγραμματικά μεγέθη (πυκνότητες, χωρητικότητα σχεδίου) και το όριο της πολεοδομούμενης περιοχής και,

β) να γίνει η γενική οργάνωση της περιοχής με την χάραξη του βασικού οδικού δικτύου κυκλοφοριακής διευθέτησης, την διάκριση των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών χρήσεων γης.

γ) να καθοριστούν τα μεγάλα ΟΤ. (ΜΟΤ) δηλαδή: οι υποενότητες εκείνες της πολεοδομικής ενότητας που θα περιλαμβάνουν οικοδομήσιμους, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και θα περικλείονται από κοινόχρηστους χώρους που αποτελούν το βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής (και εγκρίνονται με το σχέδιο).

Στο βασικό οδικό δίκτυο μπορεί να περιλαμβάνονται υπάρχοντες ή νεοανοιγόμενοι δρόμοι ή πεζόδρομοι που λειτουργούν σαν κύριοι άξονες κυκλοφορίας (αρτηρίες, συλλεκτήριοι ή οδοί προσπέλασης στην παραλία).

Σαν κριτήριο για τον καθορισμό των ΜΟΤ εκτιμάται το γεγονός ότι θα αποτελούν τις ενότητες με βάση τις οποίες θα συντάσσεται η τμηματική πράξη εφαρμογής του σχεδίου και αφού συμπληρωθεί ο λεπτομερής σχεδιασμός (διάνοιξη δευτερεύοντος δικτύου και άλλων κ.χ. και κ.φ. χώρων).

Ταυτόχρονα γίνεται προσπάθεια σε κάθε ΜΟΤ να εντάσσονται ενιαία οι μεγάλες ιδιοκτησίες ώστε να διευκολυνθεί η εκπόνηση τμηματικής πράξης εφαρμογής.

Κρίνεται σκόπιμο οι προτεινόμενες ως προς τα σημεία α και β ρυθμίσεις να δοθούν με τη μορφή εναλλακτικών λύσεων σεναρίων συνεκτιμώντας τόσο τα δεδομένα της πολεοδομούμενης περιοχής, όσο και τις ρυθμίσεις στην ευρύτερη περιοχή μέσα στα πλαίσια των κατευθύνσεων του ΣΧΑΠ.

Τα εναλλακτικά σενάρια θα αφορούν κυρίως:

α) την οριοθέτηση της περιοχής,

β) τους τομείς όρων δόμησης (κυρίως ΣΔ και αρτιότητες) και τις χρήσεις (τουρισμός, αναψυχή, κατοικία, καταστήματα)

Οι εναλλακτικές λύσεις μπορεί να δίνονται είτε με μορφή διάκρισης ζωνών με διαφοροποιημένο χαρακτήρα (π.χ. χαμηλά σπίτια σε μεγάλα οικόπεδα, ζώνη ξενοδο-

..είων και ενοικιαζομένων δωματίων ή διαμερισμάτων, ζώνη κεντρικών χρήσεων) είτε με διαφοροποίηση των όρων δόμησης κατά χρήση και ελεύθερη ανάπτυξή τους στο χώρο, ορίζοντας τα βασικά επιτρεπόμενα μεγέθη (ΣΔ, αρτιότητες και μέγιστα μεγέθη όγκων).

Τελικά το σχέδιο ή τα σχέδια αυτά αποσκοπούν στη λήψη των οριστικών αποφάσεων για το οργανωτικό πλαίσιο μέσα στο οποίο θα κινηθεί ο λεπτομερής σχεδιασμός του τελικού πολεοδομικού σχεδίου που θα καθορίσει τις ρυμοτομικές γραμμές και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στη διαδικασία οριστικοποίησης των προτάσεων περιλαμβάνεται και η συμμετοχική διαδικασία όπως αυτή ορίζεται από την κείμενη νομοθεσία.

Για τις περιοχές που πολεοδομούνται με το Σ.Α.Π.Ο. δεν είναι σκόπιμο στις παραμέτρους των εναλλακτικών λύσεων να υπεισέρχεται ο παράγοντας κυκλοφορίας, τουλάχιστον όσον αφορά τη γνωμοδότηση των φορέων που δεν έχουν άμεση σχέση με τα συγκοινωνιακά έργα (και τούτο γιατί όπως περιγράφηκε στο Κεφ. Α.2 η οριστικοποίηση του κυκλοφοριακού συστήματος είναι απαραίτητο στοιχείο για την ολοκλήρωση της Α' φάσης της Μελέτης)

Β2 ΣΧΕΔΙΟ ΑΜΕΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ (ΣΑΠΟ)

Το μέρος αυτό περιλαμβάνει τις οριστικές ρυθμίσεις που θεσμοθετούνται και συνιστούν την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο.

Περιέχει:

α) Το Πολεοδομικό σχέδιο

β) Τον Πολεοδομικό Κανονισμό που περιλαμβάνει τις όποιες ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν την εφαρμογή του ΣΑΠΟ καθώς και οδηγίες για το μελλοντικό πολεοδομικό σχεδιασμό κάθε μεγάλου οικοδομικού τετραγώνου.

γ) Έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες ρυθμίσεις. Οριστικοποίηση της εκτίμησης αναγκών γης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και κατανομή πληθυσμιακών μεγεθών που έχει γίνει στο κεφάλαιο Β1.

δ) Τη βασική τεχνική υποδομή.

Η ουσιαστική διαφοροποίηση του Πολεοδομικού Σχεδίου που θεσμοθετείται με τη διαδικασία του ΣΑΠΟ έναντι του Πολεοδομικού Σχεδίου που θεσμοθετείται με την Πολεοδομική Μελέτη είναι η εξής:

Με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο με το ΣΑΠΟ καθορίζονται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές μόνο του βασικού οδικού δικτύου και των βασικών κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Οι δευτερεύοντες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι θα καθοριστούν στη συνέχεια με το πλήρες πολεοδομικό σχέδιο και σε συσχετισμό με την Πράξη Εφαρμογής που θα εκπονηθεί κατά ΜΟΤ.

Με το ΣΑΠΟ όμως μπορούν να καθοριστούν στο εσωτερικό του ΜΟΤ ζώνες απαγόρευσης δόμησης, που διασφαλίζονται με τη χάραξη του άξονα επί του σχεδίου και με την απαγόρευση δόμησης από τον πολεοδομικό κανονισμό.

Οι ζώνες αυτές συνιστούν κατεύθυνση για τη σύνταξη της Π.Μ. κατά Μ.Ο.Τ.

Ειδικότερα το περιεχόμενο του Σχεδίου Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ) είναι το εξής:

Χάρτης Π-1.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ κλ. 1:1000 ή 1:500

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται/Ενότητα

ΥΠΟΒΑΘΡΟ: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα με σημειωμένα τα όρια εγκ. ρυμοτομικών σχεδίων, όρια οικισμών, όρια αρχαιολογικών χώρων, δασών και δασικών εκτάσεων, όρια αιγιαλού και παραλίας.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: ΟΤ ή τμήμα ΟΤ ή μεγάλο οικοδομικό τετράγωνο (ΜΟΤ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: 1. Καθορισμός ορίων υποενοτήτων - μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων (ΜΟΤ)

2. Καθορισμό ρυμοτομικών γραμμών βασικού οδικτού δικτύου.

3. Καθορισμό ρυμοτομικών γραμμών βασικών κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων (πεζοδρόμων, χώρων στάθμευσης, εγκαταστάσεων μαζικών μεταφορών, πλατειών, εκπαίδευσης, περίθαλψης, πρόνοιας κ.λπ)

4. Καθορισμός μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων τα οποία προσδιορίζονται από το βασικό οδικό δίκτυο ή και από βασικούς κοινόχρηστους/κοινωφελείς χώρους, και στο οποίο καθορίζονται χρήσεις γης, συντελεστές δόμησης (ΣΔ) και τομείς αυτών.

5. Καθορισμός άξονα της ζώνης για τη διάνοιξη του μελλοντικού δευτερεύοντος δικτύου εντός του ΜΟΤ.

Καθορισμός ελαχίστης απόστασης δόμησης από τον άξονα.

6. Καθορισμός τομέων διαφόρων περιορισμών στη δόμηση συμπεριλαμβανομένων και των μορφολογικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ (βλέπε αναλυτικώτερα κεφ. πολεοδομικού κανονισμού).

7. Οριοθέτηση των προς χαρακτηρισμό παραδοσιακών συνόλων που θα ακολουθούν ειδικούς μορφολογικούς όρους δόμησης ή άλλους περιορισμούς.

8. Χαρακτηρισμός μεμονωμένων παραδοσιακών ή διατηρητέων κτισμάτων, αρχιτεκτονικών στοιχείων και αρχαιολογικών μνημείων.

9. Οριοθέτηση ζωνών προστασίας ιδιαιτέρων φυσικών στοιχείων και φυσικού περιβάλλοντος και σύνδεσή του με το τυχόν υπάρχον σχέδιο πόλεως.

Καθορισμός ορίων δασών και δασικών εκτάσεων.

10. Καθορισμός ζώνης παραλίας, μαρίνες, λιμενικές εγκαταστάσεις κ.λπ.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Στις περιοχές ένταξης που γειτνιάζουν με εγκ. ρυμοτ. σχέδιο ο καθορισμός και η προσαρμογή των ρυμοτομικών γραμμών ακολουθεί τη σχετική μελέτη κυκλοφορίας και σέβεται κατά το δυνατό τον υπάρχοντα πολεοδομικό ιστό και ιδιαίτερα στις περιοχές που γειτνιάζουν με παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα οικισμών, όπου και γίνεται προσπάθεια αποκατάστασης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.

Ο σχεδιασμός στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων γίνεται με αποφυγή ασκόπων ρυμοτομήσεων και κυρίως με προσαρμογή στη διαμορφωμένη κατάσταση.

Θα πρέπει να γίνει προσπάθεια στο μέτρο που αυτό είναι δυνατόν, ώστε οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και οι διαπλατύνσεις των δρόμων να μην ρυμοτομούν από την κάθε ιδιοκτησία τμήμα μεγαλύτερο από την οφειλόμενη εισφορά, και κυρίως, να περιοριστούν στο ελάχιστο οι αναγκαίες τακτοποιήσεις και η δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων λόγω ρυμοτόμησης. Τα παραπάνω σχεδιάζονται με βάση τα όρια και μεγέθη των υφισταμένων ιδιοκτησιών όπως φαίνονται στο τοπογραφικό ή κτηματογραφικό διάγραμμα και ενδεχόμενη συμπλήρωση στοιχείων από επιτόπια έρευνα. Επισημαίνεται ότι επειδή υπό ορισμένες προϋποθέσεις, προβλέπεται η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών, πριν από τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής, θα πρέπει κατά το δυνατόν να επιβάλλεται η απομάκρυνση των οικοδομών από τη ρυμοτομική γραμμή. Το βα-

σικό οδικό δίκτυο περιλαμβάνει τους κύριους βασικούς άξονες κυκλοφορίας (αρτηρίες, συλλεκτήριοι), όπως και βασικούς δρόμους (ή πεζόδρομους) προσπέλασης στην παραλία.

Οι άξονες του οδικού δικτύου, καθορίζονται κατά κανόνα σε υπάρχοντες δρόμους ή και σε αδιαμόρφωτο τμήμα της περιοχής για τη συμπλήρωση ή βελτίωση του δικτύου.

Βασικοί κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι είνα οι χώροι που κατά την κρίση του μελετητή είνα απόλυτα αναγκαίοι για τη λειτουργία της περιοχής ως οικιστικής ή παραθεριστικής.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης εκφράζονται:

Με αναγραφή της συγκεκριμένης χρήσης κατά χώρο, στην περίπτωση καθορισμού χώρου με χρήση που υλοποιείται από Δημόσιο Φορέα ή Οργανισμό (Εκπαίδευση, Υγεία – Πρόνοια, Πολιτιστικές Λειτουργίες, Αθλητισμός, κ.λπ.).

Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, με προσδιορισμό κατηγοριών χρήσεων, όπως αμιγής κατοικία, Γενική κατοικία, Τουρισμός, Αναψυχή κ.λ.π.) κατά ΟΤ ή τμήμα ή πλευρά αυτού.

Οι παραπάνω κατηγορίες χρήσεων μπορούν να εξειδικεύονται κατά περίπτωση για κάθε περιοχή, και ερμηνεύονται αναλυτικά στο Υπόμνημα του χάρτη.

Οι εξιδικεύσεις αυτές (π.χ. περιορισμοί ή απαγορεύσεις χρήσεων κ.λπ) περιγράφονται στο σχετικό άρθρο του Πολεοδομικού Κανονισμού.

Στη χρήση Τουρισμός, περιγράφεται το είδος των τουριστικών εγκαταστάσεων που επιτρέπονται (π.χ. ξενοδοχεία, ξενώνες, κάμπιγκς κ.λ.π.) καθώς και η μέγιστη επιτρεπομένη δυναμικότητα των μονάδων για κάθε ζώνη.

Κάθε τομέας με ίδιους μορφολογικούς όρους καθορίζεται με βάση τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των υπαρχόντων παραδοσιακών κτισμάτων και συνόλων και περιλαμβάνει πυρήνες με ομοιογενή μορφολογικά χαρακτηριστικά, όπου κρίνεται σκόπιμο, καθορίζονται ειδικοί μορφολογικοί όροι με στόχο την αρμονική ένταξη των κτισμάτων στο περιβάλλον.

Η διαμόρφωση των κεντρικών περιοχών και άλλων κύριων κοινόχρηστων χώρων καθώς και του χώρου της παραλίας, αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και αισθητικών τοπίων, περιορίζεται στην ένδειξη του προορισμού του χώρου.

Ο βαθμός προστασίας και οι ειδικοί όροι και περιορισμοί για τα διατηρητέα – παραδοσιακά σύνολα, κτίσματα ή μεμονωμένα στοιχεία και τις περιοχές φισικού κάλλους ή ιδιαίτερα στοιχεία καθορίζονται στον Πολεοδομικό Κανονισμό.

Στο συνοδευτικό κείμενο, μπορεί να αναφέρονται και άλλα μέτρα ρύθμισης για την προστασία, ανάδειξη, πιθανή αποκατάστασή τους.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:

- Όριο περιοχής πολεοδόμησης, όριο πυκνοδομημένης περιοχής.
- Όριο ενότητας.
- Όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όριο οικισμού, όριο ΓΠΣ, όριο δασών, δασικών εκτάσεων, όριο αρχαιολογικών χώρων, Οικοδομικών Συνεταιρισμών ιδιωτ. πολεοδόμησης.
- Οικοδομήσιμοι χώροι (με απαρίθμηση).
- Ρυμοτομική γραμμή (πράσινη).
- Οικοδομική γραμμή (κόκκινη).
- Στοά.
- Όριο υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου (με μπλέ γραμμή).
- Χρήσεις γής (απεικονίζονται κατά ΟΤ ή τμήμα του ή πλευρά του) ή μεγάλου οικοδομικού τετραγώνου.
- Βασικός κοινόχρηστος χώρος (αναγράφεται η συγκεκριμένη χρήση π.χ. κοινόχρηστο πράσινο, άλσος, πλατεία, παιδική χαρά, γήπεδο αθλοπαιδειών κ.λπ.).
- Βασικές κοινωφελείς λειτουργίες (αναγράφεται η συγκεκριμένη χρήση κατά γήπεδο ή κτίσμα, π.χ. Κοινοτικό κατάστημα, Δημοτικό Σχολείο, Σταθμός Α' Βοηθειών, Κέντρο Υγείας, γήπεδα αθλοπαιδειών κ.λπ).
- Όριο τομέων Σ.Δ..
- Όριο τομέων λοιπών όρων δόμησης (συμπεριλαμβανομένων και των ειδικών τομέων με μορφολογικούς και ειδικούς όρους δόμησης σε παραδοσιακά σύνολα).
- Όριο περιοχών προστασίας φυσικού περιβάλλοντος.
- Όριο περιοχών προστασίας δασικών εκτάσεων.
- Όριο αρχαιολογικών χώρων ή ζώνης προστασίας μνημείων.
- Όριο παραδοσιακών ή διατηρητέων συνόλων.
- Προτενόμενα για κήρυξη διατηρητέα αρχιτεκτονικά ή φυσικά στοιχεία.
- Βασικοί πεζόδρομοι.
- Ποδηλατόδρομος.
- Σιδηροδρομική Γραμμή.
- Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών.
- Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων (υπαίθριοι και κλειστοί).
- Λουτρικές εγκαταστάσεις.
- Μαρίνα.
- Λιμενικές εγκαταστάσεις.
- Ρ/Γ και Ο/Γ βασικού οδικού δικτύου (πρωτεύον, συλλεκτήριες).
- Άξονες δευτερεύοντος οδικού δικτύου.

Π–1.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Με τον Πολεοδομικό Κανονισμό καθορίζονται ειδικές διατάξεις, περιορισμοί και απαγορεύσεις που υπαγορεύονται από λόγους λειτουργικούς, περιβαλλοντικούς, αισθητικούς, οικονομικούς, ασφάλειας και υγιεινής και οι οποίες αναφέρονται και αντιστοιχούν στο πολεοδομικό σχέδιο.

Στον Πολεοδομικό Κανονισμό περιλαμβάνονται τα εξής:

ΠΕΡΙΟΧΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ.

Αναφορά στη περιοχή πολεοδόμησης και τα μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:

Λεπρομερής περιγραφή των στοιχείων κάθε χρήσης με ειδική αναφορά των απαγορευμένων ή επιτρεπομένων χρήσεων σε ισόγεια και ορόφους.

ΧΩΡΟΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ – ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ:

Καθορισμός βασικών χώρων κοινωφελών, κοινοχρήστων ή άλλων ειδικών λειτουργιών και αναγραφή της χρήσης.

α) Καθορισμός προκηπίων, στοών, οικοδομικών γραμμών κ.λπ.

β) Καθορισμός γραμμής δόμησης των κτιρίων, κατά κατηγορία δρόμων με απόσταση από τον άξονα του δρόμου (όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο για να διατηρηθεί μια ομοιομορφία στο μέτωπο του δρόμου). Στην περίπτωση αυτή δε σημειώνεται η Ο.Γ. στο ρυμοτομικό σχέδιο, αλλά περιγράφεται στον πολεοδομικό κανονισμό.

ΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΚΕΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ:

Είναι γνωστό ότι με το ΓΟΚ (85) αντιμετωπίζονται ενιαία α συστήματα δόμησης, ύψη, τα ποσοστά κάλυψης κ.λπ. ιαρ' όλα αυτά είναι δυνατό, βάσει των διατάξεών του, να αθορισθούν συγκεκριμένοι όροι δόμησης κατά περιοχή νάλογα με το χαρακτήρα και την ιδιομορφία της. Άρα ο ολεοδομικός κανονισμός περιλαμβάνει υποχρεωτικά:

α) Το συντελεστή δόμησης ο οποίος δεν μπορεί να είναι εγαλύτερος από 0,4.

β) Τα απαραίτητα στοιχεία των οικοπέδων ώστε να είναι ρτια (εμβαδόν, πρόσωπο, κατ Αρ. 6 παρ. 1. ΓΟΚ).

γ) Ποσοστό κάλυψης (Αρ. 8 παρ. 1. ΓΟΚ).

δ) Μέγιστο ύψος (μέγιστο, ελάχιστο) (Αρ. 9 παρ. 9. ΌΚ) το οποίο δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από 8,5 έτρα.

.πισημαίνεται ότι οι όροι δόμησης θα πρέπει να αναφέρονται σε ένα τουλάχιστον μεγάλο οικοδομικό τετράγωνο.

ε) Πιθανή θέση κτιρίων και υποχρεωτικών ακαλύπτων ώρων που προκύπτουν έμμεσα από τους όρους και πειορισμούς ως προς τις πλάγιες αποστάσεις (Αρ. 9 παρ. 2. ΌΚ).

Ιορφή κια λειτουργία των κτιρίων, καθώς και διαμόρφωση ων εξωτερικών τους όψεων (αρχιτεκτονικά στοιχεία, λικά κ.λπ.).

στ) Καθορισμός των παραπάνω (παρ. α έως ε) και για ύρους κοινωφελών λειτουργιών.

ζ) Άλλοι ειδικοί όροι και περιορισμοί.

Διατηρητέα – παραδοσιακά σύνολα, κτίσματα ή μεμοωμένα στοιχεία και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους. Βαθμός προστασίας (χαρακτηρισμός ή/και ειδικοί ροι δόμησης).

Διαμορφώσεις και χρήσεις ελευθέρων χώρων, περιραφή των τρόπων διαμόρφωσης και των ειδικών χρήσεων τ.χ. υπαίθριο θέατρο, πέργκολα κ.λπ) καθώς και σύνδεση οινοχρήστων και ιδιωτικών ελευθέρων χώρων, με τους πόλοιπους βασικούς κοινόχρηστους χώρους.

Λοιπές ειδικές διατάξεις για την ασφάλεια, λειτουργικότητα, αισθητική, υγιεινή και οικονομία των οικοδομών και ου περιβάλλοντος καθώς και για τη διακίνηση των ατόμων ε ειδικές ανάγκες, οι οποίες περιέχουν απαγορεύσεις ή ποχρεώσεις που αφορούν στο σύνολο στις επί μέρους ώνες, σε συγκεκριμένα ΟΤ ή και σε οικόπεδα ή εφ' όσον ριθεί απαραίτητο, και σε κτίρια ή τμήματά τους (π.χ. επιολή υποχρεωτικών θέσεων στάθμισης κ.λπ.).

η) Κατά μεγάλο οικοδομικό τετράγωνο καθορίζονται λάχιστες αποστάσεις δόμησης από τον άξονα δευτερύοτος οδικού δικτύου (ο οποίος άξονας έχει καθορισθεί στο ολεοδομικό σχέδιο) εντός κάθε μεγάλου οικοδομικού τραγώνου καθώς και κάθε άλλος ειδικός περιορισμός όμησης.

θ) Αποστάσεις δόμησης από όριο αιγιαλού και παραλίας, ή από μη καθορισμένη ακτογραμμή, ή από όριο αρχαιολογικού χώρου, ή προστατευτέου συνόλου κ.λπ.

Διευκρίνιση: Η κάθε ειδική ή γενική διάταξη θα πρέπει να έχει αναφορά στο πολεοδομικό σχέδιο.

Π–1.3. ΑΝΑΓΚΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται/ενότητα.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: Επιφάνεια κατά χρήση/μονάδα χρήστη.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: Η έκθεση αυτή δίνει την απαιτούμενη επιφάνεια και τον απαιτούμενο αριθμό μονάδων για κάθε χρήση κοινωνικής υποδομής, κατά ενότητα μεγάλου οικοδομικού τετραγώνου και στο σύνολο της περιοχής, σύμφωνα με τα σχετικά σταθερότυπα.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Η εκτίμηση των αναγκών κοινωνικής υποδομής γίνεται ξεχωριστά για τις λειτουργίες που εξυπηρετούν το σύνολο των κατοίκων και για τις λειτουργίες τοπικού επιπέδου που εξυπηρετούν ειδικότερα τον πληθυσμό κάθε ενότητας.

Ακόμη κατά ενότητα – μεγάλο οικοδομικό τετράγωνο, προτείνονται οι ανάγκες σε γη και οι πιθανές θέσεις δευτερευόντων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που θα προκύψουν από την πράξη εφαρμογής.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΠΙΝΑΚΑ: Βλέπε συνοδευτικό τύπο πίνακα Π.1.3.1.

Στις στήλες συμπληρώνονται χρήσεις όπως:

α) Για κάθε ενότητα:

- Τοπικές πλατείες και πάρκα.
- Παιδική χαρά, παιδότοπος.
- Αθλοπαιδιά, γήπεδο.
- Χώροι στάθμευσης κ.λπ.

β) Για το σύνολο της περιοχής κατά περίπτωση:

- Υγεία – Πρόνοια, κέντρο Υγείας, Ιατρείο, Σταθμός Πρώτων Βοηθειών, βρεφονηπιακός Σταθμός.
- Παιδικός Σταθμός.
- Πράσινο – Ελεύθεροι χώροι.
- Αθλητισμός (Αθλητικές εγκαταστάσεις, γήπεδα, χώροι πρασίνου, άλσος ή οργανωμένο πράσινο, πλαζ).
- Πολιτιστικές χρήσεις.
- Εκπαίδευση: (Λύκειο, Γυμνάσιο, Δημοτικό, Νηπιαγωγείο).
- Διοίκηση: (Δημοτικό ή Κοινοτικό κατάστημα, Αστυνομικό τμήμα, πυροσβεστική, ταχυδρομείο, Τηλεφωνικό κέντρο κ.λπ.).
- Κυκλοφοριακό δίκτυο, δρόμοι, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι.
- Χώροι Στάθμευσης.

ΣΧΕΣΗ ΜΕΓΕΘΩΝ / ΕΙΣΦΟΡΩΝ

ΝΟΜΟΣ...................... ΠΕΡΙΟΧΗ...................... ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται / Ενότητα.

ΠΕΡΙΟΧΗ	Προτεινόμενη κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι (στρ.)	Αξιοποιούμενοι υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι (στρ.)	Συνολική εισφορά σε γη (στρ.)	Εκτίμηση ελλείματος σε γη (στρ.)	Συνολική έκταση (στρ.)
	1	2	3	4 = 1–(2+3)	5
Ενότητα 1 Ενότητα 2 Ενότητα 3 Σύνολο περιοχής					

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Δίπλα από τις επιφάνειες σε στρέμματα κάθε κάθετης στήλης σημειώνεται σε παρένθεση το ποσοστό της επί της συνολικής έκτασης της περιοχής ή της ενότητας.

Π–2. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ:

Χάρτης Π–2: Δίκτυο και εγκαταστάσεις κλ. 1:1000 ή 1:2000.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται/ ενότητα. Μεγάλο οικοδομικό Τετράγωνο.

ΥΠΟΒΑΘΡΟ: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα ή πολεοδομικό σχέδιο.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ:

1. Ύδρευση. Συμπλήρωση και τροποποίηση υπάρχοντος κύριου δικτύου με τις σχετικές εγκαταστάσεις κατά υψομετρικές ζώνες ύδρευσης και πυρόσβεσης.

2. Αποχέτευση ομβρίων – αντιπλημμυρική προστασία.

α) Δίκτυο των κυρίων εγωγών ομβρίων και σχετικές εγκαταστάσεις. Αποδέκτης και έργα εκβολής.

β) Αναγκαία έργα αντιπλημμυρικής προστασίας διευθέτηση ρεμμάτων.

3. Αποχέτευση ακαθάρτων.

α) Καθορισμός περιοχών που εξυπηρετούνται από δίκτυα ακαθάρτων.

β) Κύριο δίκτυο ακαθάρτων και τυχόν αντλιοστάσια. Τελικός αποδέκτης εγκαταστάσεις καθαρισμού λυμάτων, διάθεση ιλύος.

4. Απορρίματα. Χώρος διάθεσης, τρόπος συλλογής και διάθεσης.

5. Ενεργειακό σύστημα.

α) Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις: Θέση σταθμών και υποσταθμών και δίκτυα υψηλής και μέσης τάσης.

β) Δίκτυο φυσικού αερίου.

6. Τηλεπικοινωνιακό σύστημα. Εγκαταστάσεις τηλεφωνοδότησης, εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ: – Υδραγωγείο.

– Δεξαμενές αποθήκευσης, επίγειες, υδατόπυργοι
– Αντλιοστάσια ύδρευσης και καταθλιπτικοί αγωγοί.
– Κύριοι αγωγοί διανομής
– Κύριοι αγωγοί πόσιμου νερού.
– Κύριοι αγωγοί ομβρίων.
– Σημεία εκβολής ομβρίων.
– Διευθέτηση ρεμμάτων (με ανάχωμα, με ανοικτή διατομή, με κλειστή διατομή)
– Αντλιοστάσια ομβρίων.
– Συλλεκτήρια τάφρος προστασίας της περιοχής.
– Κύριοι αγωγοί παντορροϊκού δικτύου.
– Περιοχή εξυπηρέτησης με δίκτυα ακαθάρτων.
– Κύριοι αγωγοί ακαθάρτων.
– Αντλιοστάσια ακαθάρτων
– Θέση εγκατάστασης καθαρισμού λυμάτων και διάθεσης ιλύος και τρόπος διάθεσης υγρών αποβλήτων.
– Χώρος διάθεσης απορριμάτων και τρόπος διάθεσης.
– Δίκτυα ΔΕΗ: πρωτεύον (υψηλή τάση) και δευτερεύον (μέση τάση) και είδος αυτών (εναέριο υπόγειο).
Τάση δικτύων.
– Υποσταθμοί, σταθμοί μετασχηματιστού, σταθμοί ζεύξης.
– Δίκτυο φυσικού αερίου και εγκαταστάσεις διανομής.
– Βασικές εγκαταστάσεις τηλεφωνικών και ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.
– Πυροσβεστικοί σταθμοί, άλλες εγκαταστάσεις πυροσβέσεως, ζώνες πυρασφάλειας.
– Χώροι κατάλληλοι για συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση θεομηνιών.
– Χώρος στάθμευσης
– Στάθμευση παρά την οδό
– Πεζόδρομοι - ποδηλατόδρομοι
– Γραμμές λεωφορείων.
– Μαρίνες, λιμενικές εγκαταστάσεις.

Π.3. ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ ΕΡΓΩΝ - ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Π.3. Προτεραιότητες έργων - Προϋπολογισμός

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: 1. Προτεινόμενα κύρια έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής κατά είδος σ' ολόκληρη την περιοχή που πολεοδομείται και κατά ενότητα και πρόταση φορέων εφαρμογής.

2. Εκτίμηση του κόστους των προτεινομένων κύριων έργων του σημείου 1 του πίνακα Π.1.3.1.

3. Αναλυτική χρονική κλιμάκωση των προτεινομένων, με προτεραιότητες για την εφαρμογή τους, κυρίων έργων του σημείου 1 του πίνακα Π.1.3.1.

4. Αναφορά στον υπεύθυνο φορέα για την υλοποίησή του.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Το περιεχόμενο του θέματος εκφράζεται σε πίνακα.

Οι πίνακες, επιλογής του μελετή και με τη σύμφωνη 'ώμη της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Οι προτάσεις θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις προτά- :ις του «Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχής Δεύτερης Κατοι- ας (ΣΧΑΠ), Ρυθμιστικών Σχεδίων Αττικής - Θεσσαλονί- ις, τυχόν υπάρχον ΓΠΣ, που βρίσκεται σε λειτουργική άρτηση με την υπό μελέτη περιοχή δεύτερης κατοι- ας.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΑ/ΩΝ: Στην κρίση του μελετητή και ς Δ/νουσας Υπηρεσίας.

Β. 3. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕ- ΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΤΑ ΜΟΤ.

Μετά την έγκριση του ΣΑΠΟ ακολουθεί ο λεπτομερής εδιασμός στο εσωτερικό των ΜΟΤ. σύμφωνα με τις οδιαγραφές της Π.Μ.

Το σχέδιο αυτό είναι σκόπιμο να εκπονείται παράλληλα : την πράξη εφαρμογής, προς αποφυγή περαιτέρω τρο- οποιήσεων.

Περιλαμβάνει: Το οριστικό πολεοδομικό Σχέδιο.

Τυχόν συμπλήρωση του πολεοδομικού κανονισμού.

Χάρτης Π.3 Πολεοδομικό Σχέδιο (ΜΟΤ.1, ΜΟΤ.2,) \.1:1000 ή 1:500).

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται/ 'ότητα ή ΜΟΤ.

ΥΠΟΒΑΘΡΟ: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτη- ιτογραφικό διάγραμμα με συμπληρωμένα τα όρια των 'κεκρ. ρυμοτομικών σχεδίων, όρια οικισμών, όρια αρ- ιολογικών χώρων δασών και δασικών εκτάσεων, όριο αι- αλού και παραλίας.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: ΟΤ ή τμήμα ΟΤ.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: 1. Καθορισμός ορίων ενοτήτων.

2. Καθορισμός των περιγραμμάτων οικοδομήσιμων, κοι- οφελών και κοινοχρήστων χώρων με ρυμοτομικές γραμ- ;ς. Εξειδίκευση του σχεδιασμού στις περιοχές που ιειάζονται ιδιαίτερη προστασία π.χ. αιγιαλός, μνημεία, π.).

3. Καθορισμός ρυμοτομικών/οικοδομικών γραμμών, :οών και πρασιών.

4. Καθορισμός τυχόν υποχρεωτικών ακαλύπτων χώρων ιι ενεργών οικοδ. τετραγώνων (αρ. 12, παρ. 5 και αρ. 13 :ου ΓΟΚ).

5. Καθορισμός χρήσεων γης.

6. Καθορισμός συντελεστών δόμησης (ΣΔ) και των το- :ων τους.

7. Καθορισμός τομέων διαφόρων περιορισμών στην δό- ιση συμπεριλαμβανομένων και των μοσφολογικών, σύμ- ονα με τις διατάξεις του νέου ΓΟΚ.

8. Καθορισμός ορίων ζωνών ΖΕΕ, ΖΕΚ, ΖΕΠ και ΖΑΑ.

9. Οριοθέτηση των προς χαρακτηρισμό παραδοσιακών ινόλων που θα ακολουθούν ειδικούς μορφολογικούς ους δόμησης ή άλλους περιορισμούς.

10. Χαρακτηρισμός μεμονωμένων παραδοσιακών ή δια- ιρητέων κτισμάτων, αρχιτεκτονικών στοιχείων (δρόμοι ιήνες, κλπ.) και αρχαιολογικών μνημείων.

11. Οριοθέτηση ζωνών προστασίας ιδιαιτέρων φυσικών :οιχείων και φυσικού περιβάλλοντος και σύνδεσή τους : το σχέδιο πόλεως. Καθορισμός δασών και δασικών :τάσεων.

12. Καθορισμός πεζοδρόμων ή και ποδηλατοδρόμων :ο εξωτερικό ή στο εσωτερικό των ΟΤ. Αρ. 12 παρ. 6 :ου ΓΟΚ).

13. Καθορισμός χώρων στάθμευσης (υπαιθρίων και ιειστών).

14. Καθορισμός χώρων για τις εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών (χώροι στάθμευσης λεωφορείων, τερματικοί σταθμοί, κλπ.).

15. Καθορισμός ζώνης παραλίας, μαρίνες, λιμενικές εγκαταστάσεις κλπ.).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Στις περιοχές ένταξης που γειτνιά- ζουν με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ο καθορισμός και η προσαρμογή των ρυμοτομικών γραμμών σέβεται κατά το δυνατόν τον υπάρχοντα πολεοδομικό ιστό και ιδιαίτερα στις περιοχές που γειτνιάζουν με παραδοσιακούς οικι- σμούς ή τμήματα οικισμών, όπου και γίνεται προσπάθεια αποκατάστασης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.

Ο σχεδιασμός στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων γίνεται με αποφυγή ασκόπων ρυμοτομήσεων και κυρίως με προσαρμογή στην διαμορφωμένη κατάσταση.

Θα πρέπει να γίνει προσπάθεια στο μέτρο που αυτό εί- ναι δυνατόν, ώστε οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και οι διαπλατύνσεις των δρόμων να μην ρυμοτομούν από κάθε ιδιοκτησία τμήμα μεγαλύτερο από την οφειλόμενη εισφορά και κυρίως, να περιοριστούν τουλάχιστον οι ανα- γκαίες τακτοποιήσεις και η δημιουργία μη άρτιων οικοπέ- δων λόγω ρυμοτόμησης.

Τα παραπάνω σχεδιάζονται με βάση τα όρια και μεγέθη των υφισταμένων ιδιοκτησιών όπως φαίνονται στο διά- γραμμα και ενδεχόμενη συμπλήρωση στοιχείων από επι- τόπια έρευνα.

Επισημαίνεται ότι επειδή υπό ορισμένες προϋποθέσεις, προβλέπεται η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών, πριν από την σύνταξη της πράξης εφαρμογής, θα πρέπει κατά το δυνατον να επιβάλλεται η απομάκρυνση των οικο- δομών από την ρυμοτομική γραμμή.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης εκφράζονται:

Με αναγραφή της συγκεκριμένης χρήσης κατά χώρο, στην περίπτωση καθορισμού χώρου με χρήση που υλο- ποιείται από Δημόσιο Φορέα ή Οργανισμό (Διοίκηση, Εκ- παίδευση, Υγεία - Πρόνοια, Πολιτιστικές Λειτουργίες, Αθλητισμός, κλπ.).

Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, με προσδιορισμό κατηγο- ριών χρήσεων, όπως αμιγής κατοικία, Γενική κατοικία Του- ρισμός, Αναψυχή, κλπ.) κατά ΟΤ ή τμήμα ή πλευρά αυτού.

Οι παραπάνω κατηγορίες χρήσεων μπορούν να εξειδι- κεύονται κατά περίπτωση για κάθε περιοχή, και ερμηνεύ- ονται αναλυτικά στο Υπόμνημα του χάρτη. Οι εξειδικεύ- σεις αυτές (π.χ. περιορισμοί ή απαγορεύσεις χρήσεων κλπ.) περιγράφονται στο σχετικό άρθρο του Πολεοδομι- κού Κανονισμού.

Στην χρήση Τουρισμός, περιγράφεται το είδος των του- ριστικών εγκαταστάσεων που επιτρέπονται (π.χ. ξενοδο- χεία, ξενώνες κάμπιγκς, κλπ.) καθώς η μεγίστη επιτρεπό- μενη δυναμικότητα των μονάδων για κάθε ζώνη (όπου αυτό είναι δυνατόν).

Για την οριστικοποίηση των χρήσεων γης λαμβάνονται υπόψη τα σταθερότυπα ΥΠΕΧΩΔΕ.

Για τον καθορισμό και αναπροσαρμογή των τομέων συ- ντελεστή δόμησης καθώς και των τομέων όρων και περιο- ρισμών δόμησης λαμβάνονται υπόψη οι χάρτες της ανάλυ- σης τα στοιχεία και συμπεράσματα της συμμετοχικής δια- δικασίας και οι προτεινόμενες χρήσεις γης.

Κάθε τομέας με ίδιους μορφολογικούς όρους καθορίζε- ται με βάση τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των υπαρχό- ντων παραδοσιακών κτισμάτων και συνόλων και περιλαμ- βάνει πυρήνες με ομοιογενή μορφολογικά χαρακτηρι- στικά, όπου κρίνεται σκόπιμο, καθορίζονται ειδικοί μορ- φολογικοί όροι με στόχο την αρμονική ένταξη των κτισμά- των στο περιβάλλον.

Η διαμόρφωση των κεντρικών περιοχών και άλλων κύριων κοινόχρηστων χώρων καθώς και του χώρου της παραλίας, αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και αισθητικών τοπίων, περιορίζεται στην ένδειξη του προορισμού του χώρου.

Το πρόγραμμα διαμόρφωσης του κάθε χώρου θα δοθεί στο συνοδευτικό κείμενο του χάρτη και θα συνοδεύεται με προσχέδια - προτάσεις ειδικών διευθετήσεων των χώρων αυτών.

Ο βαθμός προστασίας και οι ειδικοί όροι και περιορισμοί για τα διατηρητέα - παραδοσιακά σύνολα, κτίσματα ή μεμονωμένα στοιχεία και τις περιοχές φυσικού κάλλους ή ιδιαίτερα στοιχεία καθορίζονται στον Πολεοδομικό Κανονισμό.

Στο συνοδευτικό κείμενο, μπορεί να αναφέρονται και άλλα μέτρα ρύθμισης για την προστασία, ανάδειξη, πιθανή αποκατάστασή τους.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:

Όριο ενότητας.

Όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όριο οικισμού, όριο ΓΠΣ, όριο δασών, δασικών εκτάσεων, όριο αρχαιολογικών χώρων, ΟΣ. ιδιωτ. πολεοδόμησης.

Όριο ΜΟΤ.

Όριο πυκνοδομημένης περιοχής.

Όριο διαμορφωμένου τμήματος Β' Κατοικίας.

Ρυμοτομική γραμμή (πράσινη).

Οικοδομική γραμμή (κόκκινη).

Στοά.

Ακάλυπτος ιδιωτικός χώρος.

Χρήσεις γης (απεικονίζονται κατά ΟΤ ή τμήμα του ή πλευρά του).

Αμιγής κατοικία.

Λιανικό Εμπόριο, Υπηρεσίες, Γραφεία, Αναψυχή.

Τουρισμός - τουριστικές εγκαταστάσεις.

Ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος (αναγράφεται η συγκεκριμένη χρήση π.χ. κοινόχρηστο πράσινο, άλσος, πλατεία, παιδική γωνιά, παιδική χαρά, γήπεδο αθλοπαιδειών, κλπ.).

Διοίκηση, κοινωφελείς λειτουργίες (αναγράφεται η συγκεκριμένη χρήση κατά γήπεδο ή κτίσμα π.χ. Κοινοτικό κατάστημα, Δημοτικό σχολείο, Σταθμός Α' Βοηθειών, Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων κλπ.).

Όριο τομέων ΣΔ.

Όριο τομέων λοιπών όρων δόμησης (συμπεριλαμβανομένων και των ειδικών τομέων με μορφολογικούς και ειδικούς όρους δόμησης σε παραδοσιακά σύνολα).

Όριο ΖΑΣ, ΖΕΕ, ΖΕΚ.

Όριο περιοχών εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης.

Όριο περιοχών προστασίας φυσικού περιβάλλοντος.

Όριο περιοχών προστασίας δασικών εκτάσεων.

Όριο αρχαιολογικών χώρων ή ζώνης προστασίας μνημείων.

Όριο παραδοσιακών ή διατηρητέων συνόλων.

Προτεινόμενα για κήρυξη διατηρητέα αρχιτεκτονικά ή φυσικά στοιχεία.

Προτεινόμενα για κήρυξη παραδοσιακά ή διατηρητέα κτίσματα και βαθμός προστασίας.

Πεζόδρομος.

Ποδηλατόδρομος.

Σιδηροδρομική Γραμμή.

Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών.

Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων (υπαίθριοι και κλειστοί).

Μαρίνα.

Λιμενικές εγκαταστάσεις.

Λουτρικές εγκαταστάσεις.

2. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 31 Αυγούστου 1993

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ